臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4175號

原　　告　章兩勝

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　邱雅郡律師

被　　告　百分百國際實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳俊賢

訴訟代理人　姚本仁律師

複　代理人　何思瑩律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。查原告原聲明請求被告應賠償原告新臺幣（下未特別指明者，均同）80萬1,280元（含車位買賣價金46萬9,500元、違約金33萬1,780元），後撤回就違約金部分之請求（見本院卷第87頁），屬聲明之減縮，核無不合。又原告起訴時原以民法第110條規定為其主張，嗣於本院第1次言詞辯論期日即當庭追加依不動產經紀業管理條例第26條及民法第184條第2項規定為請求（見本院卷第71頁），對於被告之防禦及訴訟之終結尚無甚妨礙；後又依同一基礎事實，先後追加不動產經紀業管理條例第21條第3項、民法第544條規定等為其請求權基礎（見本

院卷第131至133頁），亦合於前揭規定，均應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告於民國104年1月24日經由被告在臺代銷，與訴外人柬埔寨DIPPER STAR SUITE APARTMENT CO.Ltd公司（下稱DIPPER公司）簽訂柬埔寨王國臻品紅寶石車位之買賣契約書（下稱系爭車位買賣契約），以美金1萬5,000元向DIPPER公司買受位於柬埔寨No.8-10,St.320,SANGKAT BEN G KENG KONG 3, Khan Chamkarmon,Phnom Penh之「Precious Ruby臻品紅寶石」大樓G樓編號4號車位（下稱系爭車位）之使用權，原告已付清上開價款，然DIPPER公司卻稱系爭車位已出售他人，無法移轉使用權，迄未交付系爭車位予原告。被告為DIPPER公司代銷系爭車位，未依不動產經紀業管理條例第22條第1項第5款、第23條等規定提供不動產說明書，亦未充分調查系爭車位是否已出售他人而屬給付不能，即製作與事實不合之銷售內容，且屬無經紀業登記而為本件仲介，違反同條例第32條第1項規定，致原告受有損害，應依同條例第26條第1項、第2項及民法第184條第2項規定負賠償責任。又被告事前未告知系爭車位有給付不能之情事，構成銷售內容與事實不符，亦應依不動產經紀業管理條例第21條第3項規定對原告負損害賠償責任。另兩造間係成立無償委任關係，本件被告未盡揭露及調查系爭車位之重要資訊義務，致其因資訊不對等而無法有效評估出賣人履行契約之能力，而受有價金之損害，其自得依民法第544條規定請求被告賠償。爰依不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項、第21條第3項、民法第184條第2項、第544條等規定，請求擇一有利者為判決，並聲明：被告應給付原告46萬9,500元（即依起訴日匯率計算折合美金1萬5,000元之金額），及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：其係代理銷售系爭車位之「使用權」，而非不動產經紀管理條例第4條第1款所稱之土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利，且系爭車位位於海外，而內政部係於本

件簽約後之105年12月5日始訂定「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」，以明文規定經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務仍應遵守不動產經紀業管理條例之規定，故本件應無前開條例之適用。退步言，其於代理DIPPER公司與原告簽約前，已在臺灣辦理說明會，並有業務人員陪同原告前往柬埔寨建物現場查看，原告絕非因其口頭推銷即購買系爭車位，且據悉DIPPER公司未能交付系爭車位，係因本件締約後柬埔寨當地法律變更致使用權無法移轉，並非於簽約時即已出賣他人而給付不能。況縱屬給付不能，此亦非其於代銷時所明知或可得知悉。再者，其有取得經紀業登記，並無違法情事，遑論有無經紀業登記與原告所受損害無關等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷第364頁）：

㈠被告基於與DIPPER公司間之代銷契約，於104年1月24日代理DIPPER公司與原告簽訂系爭車位買賣契約，由原告以美金1萬5,000元向DIPPER公司買受系爭車位之使用權。

㈡原告已付清前項價款。

㈢DIPPER公司至今尚未移轉系爭車位之使用權予原告。

四、原告以被告未提供不動產說明書、未查證系爭車位是否已出售他人而屬給付不能、銷售內容與事實不符及未取得經紀業營業許可，致原告受有無法取得系爭車位使用權之損害，主張被告應依不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項、第21條第3項、民法第184條第2項或第544條規定，賠償原告46萬9,500元等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件之爭點應為：㈠本件有無不動產經紀業管理條例之適用？㈡原告得否依不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項、第21條第3 項，或民法第184 條第2 項、第544 條之規定，請求被告給付46萬9,500元？茲分述如下：

㈠本件有不動產經紀業管理條例之適用：

按不動產經紀業管理條例所稱之不動產，係指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利，該條例第4條第1款定有明

文。查系爭車位買賣契約係以該車位所在空間之使用權為買賣標的，業如前述，性質與土地之使用權無異，符合前開不動產之定義；被告空稱系爭車位之使用權與土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利無涉云云，尚無可取。次按經紀業指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號；代銷業務指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務，不動產經紀業管理條例第4 條第4、6款分別定有明文。又參同條例第5條第2項規定：「經營國外不動產仲介或代銷業務者，應以公司型態組織依法辦理登記為限」，可知經營國外不動產仲介或代銷業務者，亦有該條例之適用。被告於104年間本於與DIPPER公司簽訂之代銷契約，就系爭車位為在臺代銷業務，並促使原告與DIPPER公司於104年1月24日簽立系爭車位買賣契約等情，為兩造所不爭執，是依前揭說明，被告雖係就國外不動產為代銷，仍應受上開管理條例之規範。被告固以「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」係於本件簽約後之105年12月5日始訂定，抗辯本件應無前開條例之適用云云，然前開不動產經紀業條例第5條規定係於88年2月3日即制定施行，自不能謂於105年12月5日前尚無法源可循，而不受拘束，被告前揭抗辯顯屬無據。故原告主張被告於代銷系爭車位時應受不動產經紀業管理條例之規範，並無不合。

㈡不動產經紀業管理條例第26條第1項規定部分：

按不動產經紀業管理條例第26條第1項規定：「因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。」，依其文義可知，該條項之保護對象係委託經紀業仲介或代銷之委託人，本件被告係與DIPPER公司簽訂代銷契約，委託關係應存在於DIPPER公司與被告間，原告僅係被告代理DIPPER公司出售系爭車位之交易相對人，自非該條所稱之「委託人」，且依原告主張之事實，本件不能履行者乃為系爭車位買賣契約，亦非委託契約，故原告依前條請求被告應賠償其無法取得系爭車位使用權之損害云

云，顯屬無據。

㈢不動產經紀業管理條例第26條第2項規定部分：

次按不動產經紀業管理條例第26條第2項規定：「經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。」。原告主張其乃因被告代銷人員之故意或過失致受損害，係以被告：1.未提供不動產說明書、2.未於簽約前調查系爭車位是否已出售他人而屬給付不能、3.銷售內容與事實不符（系爭車位已出售他人）、4.未辦理經紀業許可登記等情為據，經查：

1.被告未提供不動產說明書部分：

⑴按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說，不動產經紀業管理條例第23條第1項固定有明文。惟按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件（前經選編為判例之最高法院48年台上字第481號判決意旨參照）。本件被告至本案言詞辯論終結前，始終無法提出其向原告提供之不動產說明書，堪信原告主張被告未依前開規定提供不動產說明書等語非虛，惟依前揭說明，原告請求被告為損害賠償，除需證明被告未提供不動產說明書外，尚以其係因被告未提供不動產說明書而受有損害，即兩者間存有相當因果關係為必要。

⑵參考內政部制定之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，不動產說明書應記載事項包括：㈠標示及權利範圍、㈡權利種類、㈢所有權人及其住址、㈣目前管理與使用情況（是否有依慣例使用之現況、有無出租或占用情形）、㈤使用管制內容、㈥土地權利登記狀態（有無他項權利登記或限制登記情形）、㈦重要交易條件。原告不爭執DIPPER公司確為系爭車位之所有人及系爭車位買賣契約中已載明買賣標的為車位使用權而非所有權等事實，復對系爭車位之使用管制內容、權利登記狀態或其他交易條件無何異詞，僅就系爭車

位是否於簽約前即已出售他人一事有所指摘，然依證人即原告之友人、亦為同一建案之投資人周財發於本院審理中所為之證言，周財發於系爭車位所屬建案興建前、中、後均曾在被告人員陳清榮等人之陪同下至柬埔寨建案現場查看，然至交屋時，始經由負責物業管理之久久幸福窩公司告知因法律規定緣故，車位無法交付等語（見本院卷第214頁），可知系爭車位無法交付之原因是否如原告所稱係因DIPPER公司一物二賣，已屬有疑，縱認屬實，依據被告事前多次現況調查結果，亦查無該車位有依慣例使用、出租或為他人占用之情形，否則證人周財發就此當無不知之理，由此可知，即使被告事先提供不動產說明書，原告仍無從知悉系爭車位是否業已出售他人。況查原告曾向周財發表示只要周財發OK他就OK，並未參加被告舉辦之說明會，亦未了解過合約內容及物件狀況即直接簽約等情，業據證人周財發證述在卷（見本院卷第213頁），益徵被告有無提供不動產說明書，對於原告投資之決定並無影響，自難認被告上開不作為係造成原告受損害之原因，二者間應不具相當因果關係。是揆諸前揭說明，原告以被告事前未提供不動產說明書，主張被告應依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定賠償其所受損害一節，為無理由。

2.被告有無事先查證系爭車位是否已出售他人部分：

⑴原告主張系爭車位無法交付之原因係因DIPPER公司於簽約前即將該車位出售他人等情，固聲請傳喚證人周財發為證，惟證人周財發到庭後證稱：本件是由幫DIPPER公司做物業管理的久久幸福窩公司告知這個車位是不能賣的，因為柬埔寨的法律規定1樓的車位及房屋都是不可以賣給外國人的；久久幸福窩公司說建商（即DIPPER公司）說限於法律規定不能交付車位；伊自己判斷，系爭建案房屋戶數有96間，車位只有28位，車位不夠所以建商才會收回去，伊認為建商是用這個理由收回車位等語（見本院卷第211、215、217頁），顯見所謂一物二賣情事，僅是證人周財發個人之臆測，並非DIPP

ER公司所持拒絕交付系爭車位之理由。原告復表示此節悉憑周財發告知，而無其他舉證（見本院卷第351頁），則其空稱系爭車位無法交付之原因係因DIPPER公司於簽約前即將該車位出售他人云云，已難逕予採憑。

⑵況倘若DIPPER公司已將系爭車位出售他人，衡情通常亦不會再將之委託被告代銷，且依前所述，本件被告於系爭車位興建前、中、後，既已至少前往現場查看3次，均未發現系爭車位有依慣例使用、出租或為他人占用之情形，堪認即使如原告所稱，系爭車位未能交付之原因係因DIPPER公司一物二賣，此亦非被告事前查證即可得知悉，自難謂被告執行代銷業務有何故意或過失，而應依該條負損害賠償責任。

⑶至證人周財發所謂久久幸福窩公司告知本件係因柬埔寨當地法律規定1樓的車位及房屋都是不可以賣給外國人的一節，經本院函詢我國駐胡志明市辦事處，依據柬埔寨中央及金邊市地方法規範（包括法律及行政命令），於西元2015年1月24日時，外國人是否可購買 「1樓平面停車位之『使用權』（非指所有權，即無產權登記之使用權）」？如可購買，該法律或行政命令於西元2015年1月24日後是否有變更？變更情形為何？該處函覆稱：「㈠依據柬國憲法第44條規定，僅有具柬埔寨國籍之自然人及法人可以取得土地所有權。目前未有法律禁止外國人透過租賃方式取得土地使用權。倘若1樓平面停車位與土地相連，則外國人雖無法取得所有權，仍可透過租賃方式取得使用權。㈡柬埔寨民法曾對《2001年土地法》的許多規定進行配套修改或刪除，這些規定已於2011年12月20日生效...。例如依民法第247條規定，永久租約的期限不得超過50年。永久租賃可以續期；但自更新日起算，續期不得超過50年。...」等情，有該處109年7月20日胡志字第10912821380號函附卷可考（見本院卷第303至304頁），可知該國憲法雖禁止外國人取得該國國內土地之「所有權」，但「使用權」則非不得交易，且依前開回函之反面解釋，相關法令除土地法曾於西元2011年12月20日修正外，

之後並無其他異動，是依本件簽約日期為104年1月24日以觀，足認於本件簽約時，原告依約取得系爭車位之使用權尚非法所不許，則DIPPER公司透過久久幸福窩公司告知周財發係因當地法律禁止，故無法交付車位等語是否屬實，或僅為其拒絕履約之託詞，自有不明，亦無從逕信。

⑷基上，本件DIPPER公司未依約交付系爭車位之原因仍屬不明，原告未能就此舉證以實其說，即主張被告對此未盡調查義務而有過失，而應依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定賠償其所受損害，洵屬無據。

3.本件銷售內容是否與事實不符部分：

原告主張本件銷售內容與事實不符，係以系爭車位已出售他人而屬給付不能等情為其論據，惟此節既屬無法證明，已如前述，則原告據此請求被告應賠償其所受損害，亦無可取。

4.被告是否未取得經紀業營業許可部分：

按非經紀業而經營仲介或代銷業務者，主管機關應禁止其營業，並處公司負責人、商號負責人或行為人10萬元以上30萬元以下罰鍰，不動產經紀業管理條例第32條第1項固有明定。惟經紀業者有無取得主管機關營業許可，與其人員執行個別業務有無故意或過失乃屬二事，原告未陳明二者間之關聯，即逕依同條例第26條第2項規定請求被告賠償云云，理由洵非正當。

㈣不動產經紀業管理條例第21條第3項規定部分：

又按不動產經紀業管理條例第21條第3項係規定：「廣告及銷售內容與事實不符者，應負損害賠償責任。」，原告既無法證明其所指之銷售內容與事實不符情形存在，則其依前揭規定請求被告應賠償其所受損害，自無可採。

㈤民法第184條第2項規定部分：

原告又以被告有上列：1.未提供不動產說明書、2.未於簽約前調查系爭車位是否已出售他人而屬給付不能、3.銷售內容與事實不符（系爭車位已出售他人）、4.未辦理經紀業許可登記等違反不動產經紀業管理條例相關規定情事，主張被告

應依民法第184條第2項規定賠償其所受損害。惟該條要件除應有違反保護他人之法律情形者外，尚需因此致生損害於他人。而上述事實或屬無法證明、或與原告所受損害間欠缺相當因果關係等情，均已經本院認定如前，揆諸前揭說明，原告自不得執前開規定請求被告應負侵權行為損害賠償責任。原告此部分主張，亦無理由。

㈥民法第544條規定部分：

末查，原告再主張兩造間有無償委任契約關係，故以被告有前揭未盡調查、揭露系爭車位重要資訊之可歸責情事，請求被告應依民法第544條規定負債務不履行損害賠償責任云云。然原告除未能證明系爭車位確有給付不能情事及被告就此有何未善盡調查義務之可歸責事由外，復始終未陳明其委任被告處理之事務為何、以及兩造係於何時達成委任之合致，被告既辯稱其係與DIPPER公司簽訂代銷契約，而非受原告委任處理事務等語，自難僅憑原告為系爭車位買賣契約之相對人，遽謂兩造間有無償委任契約關係，而令被告應依前開規定負賠償之責。

五、綜上所述，原告依不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項、第21條第3項、民法第184條第2項或第544條規定，擇一請求被告應給付原告46萬9,500元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，請求應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　5　　日

民事第八庭　法　官　吳若萍

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　5　　日

書記官　賴竺君